



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان مرکزی

طرح توسعه و عمران (جامع) تجدید نظر شهر تفرش

خلاصه گزارش مطالعات



مهندسان مشاور بوم نگار پارس

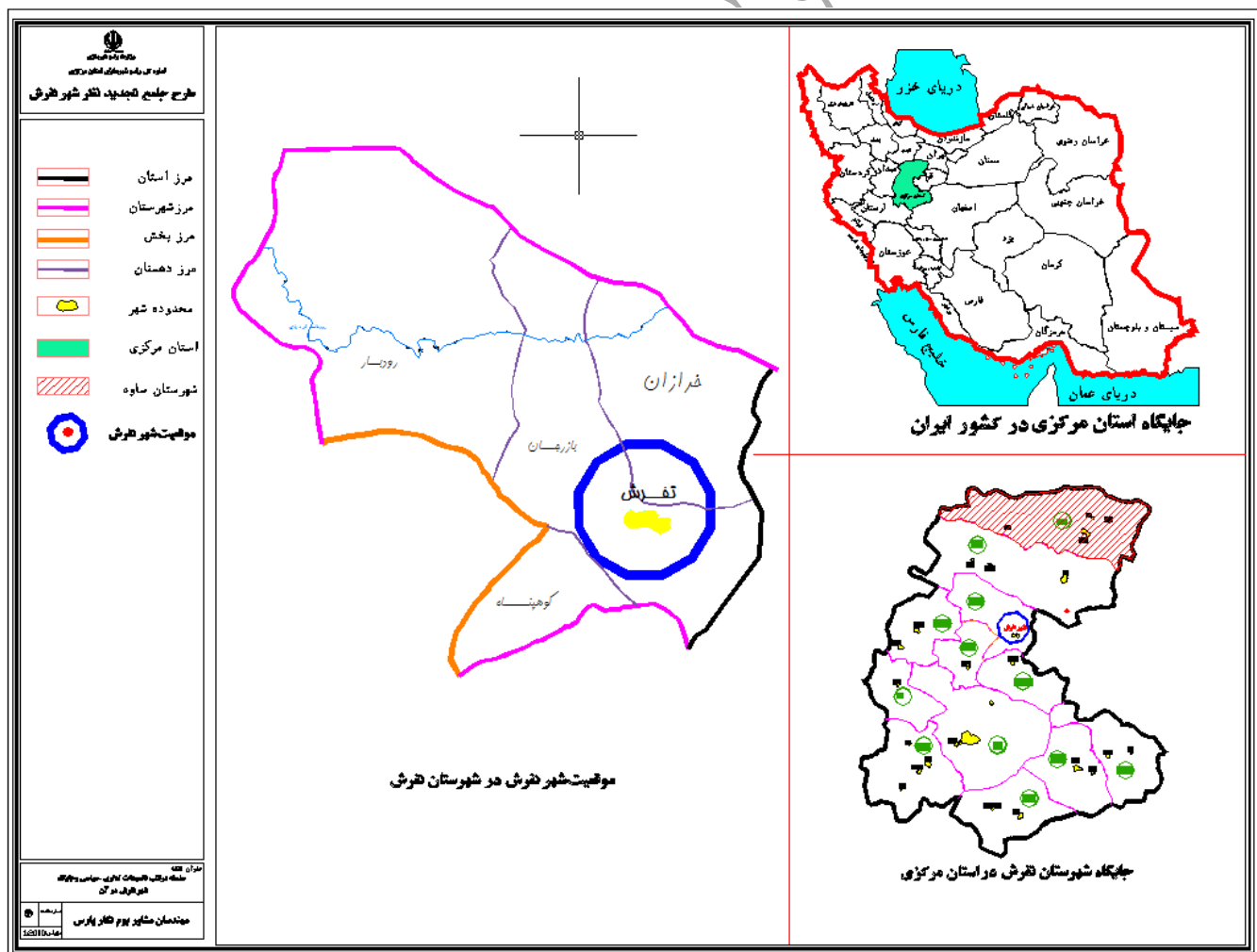
بهار ۱۳۹۹

۱- بررسی موقعیت شهر (سیاسی، جغرافیایی، نسبی، ارتباطی و ...)

• موقعیت سیاسی

بر اساس آخرین تقسیمات سیاسی وزارت کشور شهرستان تفرش جزء استان مرکزی است و مرکزیت اداری-سیاسی این شهرستان را شهر تفرش بر عهده دارد. شهرستان تفرش به لحاظ موقعیت عمومی تقریباً در نیمه شمالی استان مرکزی واقع شده و از سمت شمال با شهرستان ساوه، از سمت غرب با شهرستان کمیجان و فراهان، از سمت جنوب با شهرستان آشتیان و از سمت شرق با استان قم هم‌مرز می‌باشد. این شهرستان به لحاظ آخرین تقسیمات سیاسی دارای ۱ نقطه شهری به نام تفرش و چهار دهستان به نام‌های کوه پناه، بازرجان، رودبار و خرازان می‌باشد.

جایگاه شهر تفرش در نظام تقسیمات سیاسی استان و کشور



• موقعیت جغرافیایی

شهر تفرش به لحاظ موقعیت جغرافیایی در ۵۰ درجه و ۱ دقیقه و ۳۰ ثانیه ی طول شرقی و ۳۴ درجه ۴۱ دقیقه تا ۳۰ ثانیه عرض جغرافیایی واقع شده است. این شهر به لحاظ موقعیت عمومی در فاصله ۹۰ کیلومتری شمال شرقی شهر اراک و در فاصله ۷۰ کیلومتری شمال غربی سهراهی سلفچگان قرار گرفته است.

۲- مطالعات طبیعی و تاریخی

• توپوگرافی و شیب

بستر طبیعی که شهر تفرش بر روی آن به وجود آمده و گسترش یافته است به صورت یک چاله فرورفته در داخل ارتفاعات است که کوه‌های نسبتاً بلندی از هر طرف آن را احاطه کرده‌اند و ارتفاع شهر تفرش از سطح دریا ۱۹۱۰ متر می‌باشد.

• زلزله خیزی

به استناد آخرین مطالعات پژوهشگاه بین‌المللی زلزله شناسی و مهندسی زلزله و طرح‌های بالادست، محدوده شهر تفرش در پهنه با خطر متوسط زلزله خیزی واقع شده است و این پدیده طبیعی بخش وسیعی از قسمت‌های مرکزی این منطقه را تهدید می‌نماید. از طرف دیگر بررسی‌های تفصیلی نشان می‌دهد که این شهر در فاصله اندک با گسل‌های اصلی موجود در منطقه قرار گرفته به همین دلیل احتمال وقوع زمین لرزه در این منطقه وجود دارد و یکی از اصلی‌ترین اولویت‌های برنامه ریزی، نوسازی و بازسازی ساختمان‌های کم دوام موجود در شهر و روستاهای پیرامونی آن می‌باشد.

• مسائل هواشناسی (حرارت، رطوبت، باد و ...)

شهر تفرش دارای یک ایستگاه هواشناسی است و به همین دلیل از اطلاعات و داده‌های این ایستگاه جهت شناسایی پارامترهای اقلیمی منطقه نظیر میزان بارندگی، درجه حرارت، سمت و سرعت و جهت وزش باد و ... استفاده شده است. ایستگاه هواشناسی تفرش در سال ۱۳۷۸ احداث شده است و ارتفاع آن از سطح دریا ۱۹۸۰ متر می‌باشد.

بر اساس نتایج اندازه گیری‌های انجام شده توسط اداره هواشناسی استان مرکزی در ایستگاه سینوپتیک تفرش، مقدار بارندگی ثبت شده طی یک دوره زمانی ۱۵ ساله حدود ۲۸۰/۱۶ میلی‌متر، میانگین دمای ۱۳/۲۸ درجه سانتی‌گراد، میانگین رطوبت نسبی سالیانه ۳۷ درصد، تعداد روزهای یخبندان در طول یک سال برابر ۹۲ روز و جهت وزش باد غالب در طول سال از سمت جنوب می‌باشد.

• منابع و نحوه تأمین آب شرب شهر

در حال حاضر آب شرب شهر تفرش از طریق آب چاه تأمین می‌شود و با کمبود مواجه می‌باشد و به همین دلیل طرح تأمین آب شرب شهر در دست اجرا است. پروژه انتقال آب هفتیان به تفرش به طول ۶۰ کیلومتر خط اصلی و ۱۰۰ کیلومتر خطوط فرعی با اعتباری بالغ بر یک هزار و ۹۰ میلیارد ریال یکی از طرح‌های عمرانی برجسته استان است. با اجرای این طرح علاوه بر جبران کمبود آب شهر تفرش، ۴۱ روستای پیرامونی نیز از آب شرب این خط انتقال بهره‌مند می‌شوند.

• موقعیت منطقه ای و شناخت میدان تأثیر پذیری شهر تفرش

شهر تفرش به لحاظ مقیاس در گروه شهرهای کوچک طبقه بندی می‌شود. اما موقعیت آن بر میدان تأثیرپذیری نسبتاً گسترده‌ای، تأکید دارد.

از بعد منطقه‌ای مهم‌ترین کانون‌های زیستی تأثیر گذار بر شهر تفرش را می‌توان به دو دسته تقسیم نمود:

۱- دسته اول که در مقیاس خرد عمل می‌کنند شامل روستاهای پیرامونی شهر و محدوده‌ای به وسعت شهرستان تفرش می‌باشد. بر اساس مطالعات طرح ناحیه اراک و تعاملات میدانی در وضع موجود شهر تفرش یکی از مراکز منظومه شهری استان مرکزی، یک نقطه مهم شهری با موقعیت ویژه و یکی از سکونتگاه‌های عملکردی مرتبط با فعالیت‌های کلان خدماتی و به‌ویژه گردشگری و توریسم است. بنابراین در نظام سلسله مراتب تقسیمات خدمات رسانی طرح بالادست بعد از اراک که مرکز ناحیه می‌باشد، شهر تفرش دومین سطح ناحیه‌ای که خدمات رسانی به کل شهرستان تفرش را بر عهده دارد.

۲- دسته دوم که در مقیاس کلان عمل می‌کنند شامل کلان شهرهای مهم پیرامونی شهر از قبیل تهران، قم و اراک می‌باشد. فاصله شهر تفرش از تهران حدود ۲۴۰ کیلومتر، از قم قریب به ۱۲۰ کیلومتر و از کلان‌شهر اراک حدود ۹۰ کیلومتر است در چنین جایگاهی، سایه کلان شهر تهران از یک سو و دو کلان شهر قم و اراک از سوی دیگر بر روی شهر تفرش به روشنی قابل رؤیت است. بنابراین اولین سطح از میدان تأثیرپذیری این شهر سطح ملی است که قوی‌ترین عنصر در این سطح، کلان شهرهای تهران و قم هستند.

علاوه بر این جایگاه شهر تفرش را از دیدگاه طرح‌های توسعه ملی می‌توان مورد ارزیابی قرار داد. شهر تفرش از این دیدگاه یک محدوده تأکید گاهی در طرح کالبدی ملی ایران است. به این ترتیب مهم‌ترین موقعیت‌های ناظر بر شهر تفرش را می‌توان به شرح زیر خلاصه کرد:

- ۱- شهر تفرش با استقرار بر دومین طیف کارکردی کلان شهرهای قم و اراک و آخرین طیف کارکردی کلان شهر تهران و کرج و اصفهان از موقعیت پسرانه ای در ارتباط با این ۵ قطب توسعه ملی قرار دارد.
- ۲- شرایط محیطی و آب و هوایی نسبتاً متفاوت و معتدل نسبت به منطقه قم و اراک و تهران زمینه‌های مهمی برای انتخاب این شهر به عنوان یک مکان ییلاقی و اسکان غیر دائم و گذران اوقات فراقت فراهم نموده است.
- ۳- از دیدگاه توسعه منطقه ای این شهرستان تحت عنوان منطقه مناسب گردشگری-تفریحی و استقرار صنایع پاک معرفی شده است.
- ۵- توجه به مباحثی از قبیل اعطای نقشه‌هایی از قبیل دهکده سلامت، شهر سلامت و ... از دیگر رویکردهایی است که مسئولان محلی و استانی در ارتباط با شهر تفرش به آن توجه دارند.

• پیشینه تاریخی شهر تفرش

بررسی های انجام شده نشان می دهد که پیشینه تاریخی این شهر به پیش از اسلام می رسد و اغلب نام نخستین آن را «گبرش» می دانند که از «گبر» به معنی زرتشتی می آید. در دوران بعد از ورود اسلام و حاکمیت اعراب و زبان عربی بر ایران تفرش، طبرس نیز گفته شده است. در خصوص علت نام گذاری تفرش به این نام در منابع مختلف تعاریف مختلفی درج شده است که مهمترین آنها به شرح زیر است.

"نام تفرش از آنجا که در صدر اسلام و حتی قبل از آن، زرتشتیان (گبرها) ساکن این منطقه بوده‌اند، در اصل «گبرش» بوده است.

✓ نام تفرش در اصل به معنی جایگاه فرشتگان و امشاسپندان و از واژه طبرس، تپرش و طفرش گرفته شده است.

✓ در مورد وجه تسمیه تفرش مولانا میر محمد صادق تفرشی چنین نوشته است: " تفرش را آرش کمانگیر، که در زمان منوچهر یکی از پهلوانان نامی به شمار می آید و قصه تیر افکندن او در مصاف با منوچهر و افراسیاب افسانه معروفی است بنیاد نهاده و به اسم خود (آرش) معروف نموده و به مرور ایام آرش به نام‌های گبرش، طبرش، طبرس، تپرش و سپس به تفرش تبدیل شده است."

✓ ابراهیم دهگان از تفرش به نام‌های تبرس، تپرس، تپرش یاد کرده و بر این باور بوده است که ریشه اصلی این واژگان «تپور» یا «تاپور» یعنی ساکنان پیشین نواحی شمالی ایران است که با علامت «ستان» به معنای جایگاه ترکیب شده و سرزمین تپورهاست.

• مراحل توسعه تاریخی شهر تفرش

هسته اولیه شکل‌گیری و پیدایش شهر تفرش بر اساس تجمیع دو روستای فم و طرخوران بوده است که در فاصله ۱/۵ کیلومتری هم‌قرار داشته‌اند. روستای طرخوران در سمت غرب شهر و روستای فم در سمت شرقی شهر واقع شده است. پس از آن گسترش شهر در پیرامون دو هسته ادامه یافت اما به علت شرایط محیطی-اجتماعی و اکولوژیکی در دوره‌های بعدی گسترش کالبدی شهر به صورت منفصل و با ایجاد شهرک‌های جدید منفصل مثل شهرک معلم و شهرک امام خمینی رشد و توسعه یافته است.

۳- مطالعات جمعیتی و اقتصادی

• حجم جمعیت و تغییرات آن

تفرش در سال ۱۳۳۳ شهر شده است این شهر بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار ایران حدود ۱۶۵۰۰ نفر جمعیت داشته است و در سال ۱۳۳۵ حدود ۵۳۰۰ نفر جمعیت داشته است، به این ترتیب جمعیت آن طی این دوره ۶۰ ساله بیش از ۳ برابر شده است که رشدی برابر ۱۰۹ درصد را نشان می‌دهد. مقایسه رشد سالانه جمعیت آن با شهری کشور در میانه این دوره نشان می‌دهد که رشد جمعیت کمتری از متوسط رشد جمعیت شهری کشور (۳۰۹ درصد) داشته است. با قبول تعمیم رشد طبیعی جمعیت شهری استان در میانه دوره که رقمی حدود ۲۰۵ درصد بوده است می‌توان گفت این شهر طی این دوره موازنه مهاجرتی منفی داشته است. چنانکه در جدول شماره زیر مشاهده می‌شود رشد جمعیت آن در همه دوره‌ها کمتر از رشد جمعیت شهری کشور بوده است؛ ضمن آنکه رشد جمعیت شهر در همه دوره‌های سرشماری یکسان نیست، بیشترین رشد جمعیت آن مربوط به دوره ۱۰ ساله ۶۵-۱۳۵۵ است که اغلب شهرهای کشور با مهاجرپذیری شدید مواجه شده بودند، این شهر نیز رشد حدود ۴۰۴ درصدی را تجربه کرده است. از آن دوره به بعد رشد جمعیت شهر کم شد به طوری که در دوره ۵ ساله ۹۵-۱۳۹۰ از رشد طبیعی آن کمتر شده و مهاجر فرست شده است.

جمعیت شهر تفرش و تغییرات آن طی سال های ۹۵-۱۳۳۵

سال								شرح
۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۶۵	۱۳۵۵	۱۳۴۵	۱۳۳۵	
۱۶۴۹۳	۱۶۴۴۷	۱۵۳۱۳	۱۲۵۵۵	۱۰۲۸۰	۶۶۵۷	۶۳۲۳	۵۳۲۴	جمعیت شهر
۵۹۱۴۷	۵۳۶۴۷	۴۸۲۴۵	۳۶۸۱۸	۲۶۸۴۵	۱۵۸۵۴	۹۷۹۴	۵۹۵۴	شهری کشور (هزار نفر)
متوسط رشد سالانه بین سال های								
۱۳۳۵-۹۵	۱۳۹۰-۹۵	۱۳۸۵-۹۰	۱۳۷۵-۸۵	۱۳۶۵-۷۵	۱۳۵۵-۶۵	۱۳۴۵-۵۵	۱۳۳۵-۴۵	
۱.۹	۰.۱	۱.۴	۲.۰	۲.۰	۴.۴	۰.۵	۱.۷	جمعیت شهر
۳.۹	۲.۹	۲.۱	۲.۷	۳.۲	۵.۴	۴.۹	۵.۱	شهری کشور
۱۱۱۶۹	۴۶	۱۱۳۴	۲۷۵۸	۲۲۷۵	۳۶۲۳	۳۳۴	۹۹۹	افزایش جمعیت شهر

مقایسه شاخص های عمده جمعیتی شهر با شهری کشور

شرح	بعد خانوار	ساختار جمعیت	مهاجران طول عمر (درصد متولدین خارج شهر)	شعاع مهاجرت (درصد خارج شهرستانی)	منشا استانی مهاجران	هدف عمده مهاجرت برای این شهر: تحصیل	رشد طبیعی
تفرش	۳.۲	۱۸.۸	۴۰.۰	۸۵.۰	تهران قم	۵۱.۰	۱.۰
شهری کشور	۳.۳	۲۲.۳	۲۷.۰	۶۸.۰		۱۵.۰	۱.۲

خلاصه پیش بینی جمعیت شهر تفرش در گزینه های مختلف تا سال ۱۴۱۰

گزینه ها	سال پایه	پیش بینی			متوسط رشد
	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵	۱۴۱۰	سالانه (درصد)
رشد کم (رشد مشاهده شده ۵ ساله اخیر)	۱۶۴۹۳	۱۶۵۳۰	۱۶۶۴۰	۱۶۶۹۵	۰.۱
رشد متوسط (رشد ۱۰ ساله اخیر نزدیک به رشد طبیعی کنونی)	۱۶۴۹۳	۱۷۰۹۷	۱۷۹۶۴	۱۸۳۹۸	۰.۷۵
رشد زیاد (رشد مشاهده شده ۲۰ ساله اخیر)	۱۶۴۹۳	۱۷۷۱۸	۱۹۴۱۳	۲۰۲۶۱	۱.۴

• اقتصاد

مقایسه برخی شاخص های عمده اقتصادی شهر با شهری کشور

شرح	میزان فعالیت	میزان بیکاری	میزان سرباری	درصد شاغلین بخش غالب (خدمات)	درصد شاغلان بخش خصوصی	درصد شاغلان متخصص، مقامات و...	درصد باسوادی بیکاران
تفرش	۳۵.۴	۹.۹	۳.۶	۴۶.۰	۶۷.۵	۲۱.۶	۹۸.۰
شهری کشور	۳۷.۶	۱۵.۷	۳.۷	۶۰.۰	۶۹.۵	۲۳.۶	۹۵.۰

وضع فعالیت اقتصادی در شهر تفرش و شهری کشور

شهری کشور	شهر مورد مطالعه		شرح
	تعداد	درصد یا نسبت	
-	-	۱۴۴۴۵	جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر
۳۷.۶	۳۵.۴	۵۱۲۰	جمعیت فعال / میزان فعالیت
۸۴.۳	۹۰.۱	۴۶۱۵	جمعیت شاغل / میزان اشتغال
۱۵.۷	۹.۹	۵۰۵	جمعیت بیکار / میزان بیکاری
۳.۷	۳.۶	۱۶۴۴۷	تعداد جمعیت / میزان سرباری

توزیع نسبی جمعیت شاغل شهر تفرش، شهری استان و شهری کشور در بخش های فعالیت

شهری کشور	شهر مورد مطالعه		بخش های فعالیت
	تعداد	درصد	
۶.۸	۱۰.۰	۴۲۰	کشاورزی
۳۳.۲	۴۴.۰	۱۸۴۲	صنعت
۵۹.۹	۴۶.۰	۱۹۲۹	خدمات
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۴۱۹۱	جمع بدون فعالیت های نامشخص

اطلاعات نشان می دهد که وجه غالب اقتصادی در این شهر خدمات است و پیش بینی می شود در آینده

نیز این بخش از فعالیت نقش غالب راداشته باشد.

۴- مطالعات کالبدی

• کاربری اراضی وضع موجود

مساحت محدوده مصوب طرح تفصیلی شهر (ابلاغی سال ۱۳۸۶) برابر با ۴۱۶ هکتار می باشد. برای تهیه اطلاعات کالبدی وضع موجود شهر (در سال ۱۳۹۶) پس از دریافت نقشه پایه از کارفرما تیم برداشت گر مشاور با حدود ۴۰ نفر-روز حضور در شهر تفرش نسبت به برداشت کلیه اطلاعات کالبدی عرصه ای به وسعت ۵۱۱ هکتار اقدام نمود. اطلاعات برداشت شده مشتمل بر کاربری اراضی، طبقات، کیفیت، عمر بنا، شیب معابر، کیفیت معابر، قیمت اراضی و ... پس از آماده سازی در بانک اطلاعات GIS وارد و مبتنی بر آن نقشه های موضوعی از جمله کاربری اراضی شهر در وضع موجود تهیه گردید.

مساحت محدوده مصوب شهر در طرح تفصیلی (۱۳۸۶) ۴۱۶.۳۳ هکتار می باشد. در سال ۱۳۸۹ محدوده ای به وسعت ۱۰.۹۲ هکتار در قسمت شرقی شهر (شمال شهرک امام) برای ساخت مسکن مهر به شهر الحاق می شود که بر این اساس محدوده مصوب شهر به ۴۲۷.۲۵ هکتار افزایش می یابد. با توجه به جمعیت ۱۶۴۹۳ نفری شهر (بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵) سرانه زمین ۲۵۹ مترمربع به ازای هر نفر محاسبه می گردد. با توجه به وجود اراضی نسبتاً وسیعی با کاربری های زراعت، باغ، بایر، رودخانه و مسیل و ... در داخل محدوده شهر سرانه کاربری های شهری ۱۷۰.۶۵ مترمربع و سرانه سایر کاربری ها ۸۸.۴ مترمربع می باشد. بر این اساس تراکم ناخالص جمعیت شهر تفرش ۳۸.۶۱ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی شهر ۵۸.۶ نفر در هکتار محاسبه می گردد. مطابق استانداردهای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور سرانه استاندارد کاربری های شهری برای شهری هم رده تفرش (با جمعیت زیر ۲۰ هزار نفر و بعنوان مرکز شهرستان) حدود ۱۰۶ مترمربع و تراکم جمعیتی استاندارد ۹۴ نفر در هکتار می باشد. بر این اساس شهر تفرش شهری است کم تراکم که در سطح گسترش داشته است.

از مجموع مساحت شهر حدود ۱۰۷ هکتار معادل ۲۵.۲ درصد به کاربری مسکونی اختصاص دارد که بر این اساس سرانه این کاربری ۶۵.۳ مترمربع می باشد. کاربری حمل و نقل و انبار (با احتساب شبکه معابر) با مساحت ۱۰۴ هکتار و سهم نسبی ۲۴.۴ درصد بعد از کاربری مسکونی بیشترین سهم از مساحت محدوده را به خود اختصاص داده است.

یکی از ویژگی های اصلی شهر تفرش وجود اراضی وسیع زراعی و باغی در محدوده و اطراف شهر است مساحت این کاربری در داخل محدوده شهر ۶۸.۱۲ هکتار است که حدود ۱۶ درصد از کل محدوده را شامل می شود. سرانه این کاربری ۴۱.۳ مترمربع می باشد که نسبت به شهرهای مشابه بعضا تا ۱۰ برابر آنها است. از دیگر ویژگی های شهر تفرش وجود ۷۲.۵ هکتار اراضی بایر در داخل محدوده مصوب شهر است که معادل ۱۷ درصد از مساحت محدوده را شامل می شود. بعبارت دیگر به لحاظ وجود پتانسیل های توسعه درونزا شهر تفرش دارای وضعیت مناسبی می باشد.

بر اساس تحلیل های انجام شده در خصوص کاربری اراضی وضع موجود، شهر تفرش به لحاظ مساحت و سرانه در عمده کاربری های خدماتی استانداردهای پیشنهادی شورای عالی شهرسازی و معماری کشور را رعایت کرده است. لیکن در خصوص سه کاربری پارک و فضای سبز عمومی، فرهنگی و هنری و تاسیسات شهری دچار کمبودهایی به شرح زیر است.

پارک و فضای سبز عمومی: این کاربری با مساحت ۶.۴۹ هکتار ۱.۵ درصد از مساحت شهر را به خود اختصاص داده است و سرانه آن برابر با ۳.۹ مترمربع می باشد. مطابق استاندارد شورای عالی حداقل سرانه پارک و فضای سبز عمومی باید ۸ متر مربع باشد همچنین به لحاظ پراکنش فضایی و رعایت حداقل مساحت های لازم برای پارک های در مقیاس شهر و ناحیه شهر دچار کمبودهای اساسی است بزرگترین پارک شهر باغ ملی در مرکز محله فم واقع شده است که مساحت آن ۱.۸ هکتار و بسیار پایین تر از حداقل مورد نیاز پارک های در مقیاس شهر است.

کاربری فرهنگی-هنری نیز با مساحت ۵۶۸۶ مترمربع دارای سرانه آن ۰.۳۴ مترمربع است در حالیکه مطابق استاندارد شورای عالی سرانه این کاربری بین ۰.۴ تا ۰.۷۵ پیشنهاد شده است. در خصوص کاربری تاسیسات شهری نیز سرانه آن در وضع موجود ۰.۱۱ مترمربع می باشد در حالیکه مطابق استاندارد شورای عالی سرانه این کاربری بین ۱ تا ۲ مترمربع باشد.

نقشه صفحه بعد کاربری اراضی شهر تفرش را در وضع موجود نمایش می دهد.

نقشه کاربری اراضی وضع موجود - در قطع a^3

غیر مصوب - غیر قابل استناد

• آثار و محدوده تاریخی

محدوده تاریخی شهر تفرش با مساحتی در حدود ۲۰۵ هکتار سهمی معادل ۴۹ درصد از سطح شهر را شامل می‌گردد. این شهر طبق استعلام صورت پذیرفته از اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان دارای ۲۴ مورد آثار باستانی ثبت شده می‌باشد، بنابراین بلحاظ دارا بودن ارزش‌ها و آثار تاریخی بعنوان شهری غنی در منطقه بشمار می‌آید.

از جمله آثار مهم تاریخی که به ثبت اداره میراث رسیده است می‌توان به حسینیه زاغرم، مسجد جامع، مسجد قائمیه، محوطه باستان شناختی گندم کوه و ... اشاره نمود که دارای قدمتی چند صد ساله در منطقه می‌باشند. قلعه خلجان بعنوان قدیمی‌ترین بنای تاریخی مربوط به دوران قرون میانه دوره اسلامی واقع در محله خلجان به ثبت رسیده است. طبق بررسی‌های بعمل آمده بالاترین درصد آثار تاریخی در محلات قم و ترخوران (که از محلات قدیمی شهر تفرش می‌باشند) قرار دارند. بیشترین آثار و بناهای قدیمی شکل گرفته در شهر مربوط به دوره قاجار است که از آن جمله می‌توان به بنای خانه پدری پرفسور حسایی اشاره نمود که از جمله افراد برجسته شهر تفرش بشمار می‌آید. در ادامه می‌توان به آثاری همچون بقعه امامزاده مهدی (ابولعلی) و بقعه شاهزاده محمد مربوط به دوران صفویه و گرمابه گلستان که در اواخر دوران زندیه شکل گرفته است، اشاره نمود.

آثار تاریخی شهر تفرش به تفکیک چندین کلاسه اثر به ثبت رسیده است که عبارتند از: محوطه، آرامگاه، مسجد و حسینیه، خانه، آب‌نبار، گرمابه، میل، یخچال و قلعه - دخمه که در مجموع، آثار زیرمجموعه کلاسه مسجد و حسینیه بالاترین تعداد از آثار تاریخی را بخود اختصاص داده‌اند و پس از آن آرامگاه‌ها، خانه‌ها و آب‌انبارها و گرمابه‌ها قرار دارند. کلیه آثار تاریخی به همراه مشخصات به تفکیک نام اثر، دوره، کلاسه اثر و آدرس و همچنین مشخصات مکانی آنها در جدول زیر ارائه شده است.

بالاترین تراکم از لحاظ موقعیت قرارگیری آثار تاریخی متعلق به محله قم واقع در پهنه مرکزی شهر تفرش و پس از آن متعلق به محله ترخوران واقع در بخش غربی شهر می‌باشد. بنابراین دو خیابان شهید صدوقی و خیابان آیت‌الله سعیدی در محله قم و خیابان امام خمینی واقع در محله ترخوران نقش مهمی در دسترسی به آثار تاریخی را ایفا می‌نمایند.

آثار تاریخی به همراه مشخصات به تفکیک نام اثر، دوره، کلاس اثر و آدرس اثر و ...

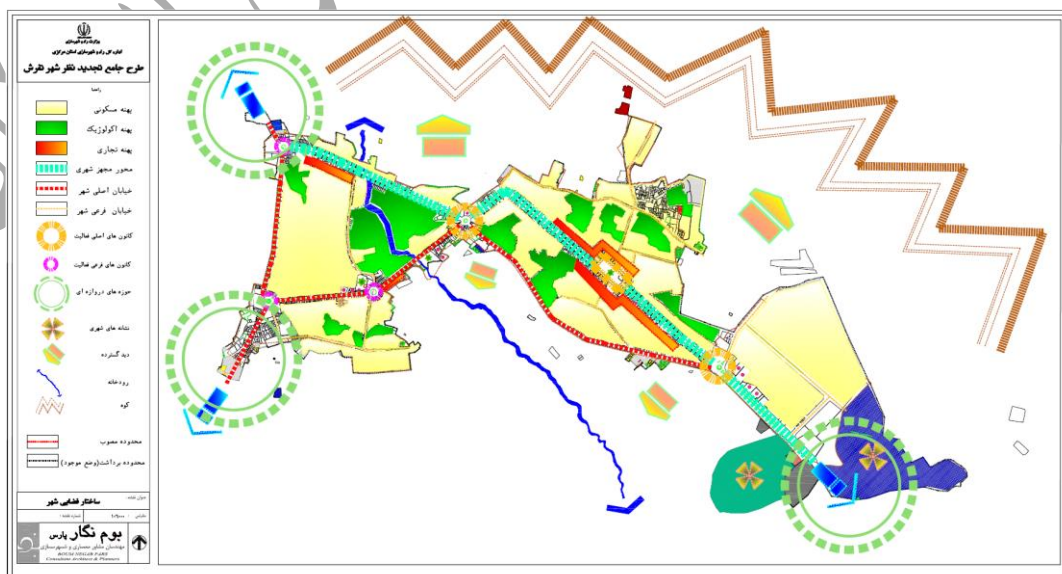
شماره ردیف	X	Y	نام اثر	دوره	کلاس اثر	آدرس اثر
۱	۴۱۱۴۵۵	۳۸۴۱۴۰۱	محوطه باستان شناختی گندم کوه	ساسانی	محوطه	شهر تفرش - ابتدای جاده بازرگان
۲	۴۱۰۵۲۷	۳۸۳۹۳۵۴	بقعه امامزاده مهدی (ابولعلی)	صفویه	آرامگاه	مرکز شهر تفرش - بین محله فم و ترخوران
۳	۴۱۰۲۸۱	۳۸۳۹۴۹۳	حسینیه زاغرم	صفویه - قاجاریه	حسینیه	شهر تفرش - محله فم - محله زاغرم
۴	۴۱۰۳۰۲	۳۸۳۹۲۵۷	بقعه شاهزاده محمد	صفویه	آرامگاه	شهر تفرش - محله فم - خیابان انقلاب
۵	۴۱۰۵۲۳	۳۸۳۹۳۴۸	بنای مسجد وقف	قاجاریه	مسجد	شهر تفرش - محله زاغرم
۶	۴۲۰۲۲۰	۳۸۳۹۴۰۶	خانه عباس قلی خان میرینج	قاجاریه	خانه	شهر تفرش - محله زاغرم
۷	۴۱۱۰۸۲	۳۸۳۸۹۵۳	آب انبار بلور	قاجاریه	آب انبار	محله فم - محله زاغرم - کوچه بلور
۸	۳۷۳۴۷۹	۳۸۰۸۹۰۹	بنای مسجد شش ناو	قاجاریه	مسجد	تفرش - محله فم - میدان باغ ملی
۹	۴۱۰۲۱۷	۳۸۳۹۴۱۹	خانه میرفخرایی	قاجاریه	خانه	استان مرکزی - شهرستان تفرش - محله آب دکان
۱۰	۴۱۱۰۳۷	۳۸۳۹۰۷۶	حمام مشهد	پهلوی اول	گرما به	شهر تفرش - محله فم
۱۱	۴۱۰۵۹۰	۳۸۳۸۹۶۲	بقعه شش ضلعی تفرش	قاجاریه	آرامگاه	شهر تفرش - خیابان استادیوم - خیابان آقا مومن - چهارراه آقا مومن
۱۲	۴۰۸۸۷۸	۳۸۶۳۱۸۱	حمام در مسجد	قاجاریه	گرما به	شهر تفرش - محله ترخوران - جنب مسجد جامع ترخوران
۱۳	۴۰۸۸۷۸	۳۸۳۹۳۴۷	مسج جامع	قاجاریه	مسجد	شهر تفرش - محله ترخوران
۱۴	۴۰۸۸۶۸	۳۸۳۹۵۴۱	مسجد قائمیه	قاجاریه	مسجد	شهر تفرش - محله ترخوران
۱۵	۴۰۸۸۶۸	۳۸۳۹۵۴۱	حمام قائمیه	قاجاریه	گرما به	شهر تفرش - خیابان امام خمینی - جنب مسجد قائمیه
۱۶	۴۱۰۸۳۱	۳۸۳۹۶۱۷	گرما به گلستان	اواخر زندیه	گرما به	شهر تفرش - محله خلیجان
۱۷	۴۰۸۴۴۹	۳۸۳۹۲۴۰	خانه بدری دکتر حسابی	اواخر قاجار	خانه	شهر تفرش - محله ترخوران - روبروی مسجد جامع ترخوران
۱۸	۴۰۸۲۶۵	۳۸۳۹۷۸۶	نمازخانه شش ناو	قاجاریه	مسجد	شهر تفرش - محله شش ناو - کوچه پشت تکیه شش ناو
۱۹	۴۱۰۵۱۶	۳۸۴۰۸۱۱	نمازخانه کهنه لو	قاجاریه	مسجد	شهرستان تفرش - باغات واقع در شمال شرق شهر تفرش - مظهر قنات کهنه لو
۲۰	۴۰۸۷۵۹	۳۸۳۹۰۷۷	باغ برج	پهلوی اول	میل	شهر تفرش - محله ترخوران - چهارراه مدرس - خیابان امام خمینی
۲۱	۴۱۰۷۵۶	۳۸۳۹۲۹۷	تکیه شش ناو	قاجاریه	حسینیه	شهرستان تفرش - بخش مرکزی - شهر تفرش - محله فم
۲۲	۴۰۸۵۴۷	۳۸۳۹۴۸۲	یخچال منصور	پهلوی اول	یخچال	شهر تفرش - محله ترخوران - محله بکوبار
۲۳	۴۱۱۱۳۲	۳۸۳۹۷۷۴	قلعه خلیجان	قرون میانه دوره اسلامی	قلعه - دخمه	شهر تفرش - محله خلیجان - ابتدای جاده بازرگان
۲۴	۴۱۱۰۰۲	۳۸۳۸۹۲۸	آب انبار امامزاده محمد فم	قاجاریه	آب انبار	شهر تفرش - بلوار انقلاب - جنب امامزاده محمد فم

• ساختار فضایی شهر

شهر تفرش به لحاظ ساختار کلی از سه قسمت اصلی شهرک امام، محله فم و محله طرخوران تشکیل یافته است. هسته اولیه محلات فم و طرخوران سکونتگاه های روستایی بوده است که در گذر زمان ضمن رشد به لحاظ کالبدی و کارکردی یکپارچه و همراه با شهرک امام شهر تفرش را شکل می دهند. از اجزای بسیار مهم ساختار فضایی شهر شبکه ارتباطی آن می باشد و مهمترین محورهای ارتباطی شهر تفرش به قرار زیر می باشد

- جاده ارتباطی شهر به سمت تهران، قم، ساوه و اراک از سمت شرقی شهر که با عرض ۴۸ متر اصلی ترین راه ارتباطی شهر می باشد.
- جاده ارتباطی شهر با گرکان، آشتیان و فرمهین از سمت جنوب غربی که البته با توجه به قرارگیری گردنده تفره کمر در این مسیر علاوه بر نقشه ارتباطی واجد ارزش های گردشگری نیز می باشد.
- جاده ارتباطی شمال غربی شهر که پس از انشعاب از میدان معلم دسترسی به روستاهای طاد، الویجان، دلارام، نقوسان و ... و همچنین دانشگاه آزاد و شهرک صنعتی را فراهم می نماید.
- جاده ارتباطی از سمت شمال شهر که پس از انشعاب از میدان فم (باغ ملی) با نام خیابان شهدای نیروی انتظامی ادامه می یابد و با عبور از خط محدوده شهر دسترسی روستاهای رودبار، بازرجان و ... و همچنین شهرک اصناف را فراهم می نماید.

وجود باغات گسترده، دانشگاه تفرش رودخانه، محورهای تجاری، آثار تاریخی متعدد، دید گسترده به ارتفاعات و باغات اطراف از دیگر ویژگی های ساختار فضایی شهر می باشد. نقشه زیر ساختار فضایی شهر تفرش را نشان می دهد.



• الگوی توسعه شهر تفرش

برای تعیین الگوی توسعه شهر تفرش نخست ویژگی های کالبدی شهر در فرآیند رشد آن مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. سپس مبتنی بر آن و با توجه به دریافت نقطه نظرات مختلف از ذیمدخلان شهر، سه الگوی شهر فشرده، گسترش پراکنده و الگوی توسعه مبتنی بر تقویت نقش دانشگاهی و گردشگری (مبتنی بر پتانسیل باغات)، جهت تصمیم سازی پیشنهاد گردید. که در ادامه به آنها پرداخته می شود.

-ویژگی های الگوی توسعه شهر تا کنون

طبقه بندی	عنوان	ویژگی های الگوی توسعه شهر تفرش تا کنون
ویژگی های تراکم جمعیتی شهر تفرش	مساحت محدوده شهر (هکتار)	۴۲۷ هکتار
	جمعیت موجود شهر	۱۶۴۹۳ نفر
	تراکم جمعیتی وضع موجود (ناخالص)	۳۸.۶۱ نفر در هکتار
	تراکم جمعیتی وضع موجود (خالص)	۵۸.۶ نفر در هکتار
	استاندارد تراکمی شورای عالی معماری و شهرسازی برای شهری در مقیاس تفرش	۹۳ تا ۹۴ نفر در هکتار
	نتیجه گیری	تراکم جمعیتی شهر تفرش حدود ۴۰ درصد کمتر از استانداردهای شورای عالی است
ویژگی های کاربری مسکونی و تراکم ساختمانی	میانگین مساحت قطعات مسکونی	۲۴۶ مترمربع
	قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع	۸۲ درصد
	میانگین تعداد طبقات شهر	۱.۷ طبقه و حدود ۸۲ درصد از قطعات مسکونی ۱ و ۲ طبقه هستند
	میانگین سطح اشغال	۶۰.۳۸ درصد و حدود ۵۳ درصد از قطعات مسکونی دارای سطح اشغال ۵۰ تا ۷۰ درصد هستند
	میانگین تراکم ساختمانی	۱۰۳ درصد
	نتیجه گیری	شهر تفرش شهری است به نسبت ریز دانه با تراکم ساختمانی پایین

طبقه بندی	عنوان	ویژگی های الگوی توسعه شهر تفرش تا کنون
اراضی زراعی و باغات و کاربری باغ مسکونی	مساحت اراضی زراعی و باغات داخل محدوده	۶۸.۱۲ هکتار
	سهم نسبی اراضی زراعی و باغی از کل محدوده شهر	۱۶ درصد
	مساحت باغات داخل محدوده (مترمربع)	۴۱.۲۵ هکتار
	سهم نسبی باغات از کل محدوده شهر	۹.۹۱ درصد
	تعداد قطعات با کاربری باغ مسکونی	۹۶ قطعه
	سهم قطعات باغ مسکونی از کل قطعات مسکونی شهر	حدود ۲.۱۴ درصد از کل الگوی سکونت شهر تفرش باغ مسکونی است
	میانگین مساحت قطعات با کاربری باغ مسکونی	۱۳۱۲ مترمربع
	قطعات باغ مسکونی با مساحت بالای ۲۰۰۰ مترمربع	۱۴ قطعه معادل ۱۵ درصد از قطعات باغ مسکونی
	قطعات باغ مسکونی با مساحت بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۵۰ قطعه معادل ۵۲ درصد از قطعات باغ مسکونی
	نتیجه گیری	۱- الگوی کاربری باغ مسکونی الگویی بسیار محدود در شهر تفرش می باشد.
۲- سهم مساحت باغات از محدوده شهر بالا و نسبت به برخی از شهرها تا حدود ۱۰ برابر است		
کاربری پارک و فضای سبز		۶۶۹۶۱.۵۸ مترمربع
کاربری تاسیسات شهری		۳۱۱۷۱.۷۷ مترمربع
کاربری فرهنگی-هنری		۶۷۶۲.۱۳ مترمربع
کمبودهای وضع موجود شهر	مجموع زمین مورد نیاز برای رفع کمبودهای وضع موجود	۱۰۴۸۹۵.۴۸ مترمربع معادل ۱۰.۵ هکتار
	کاربری پارک و فضای سبز	۸۲۶۹۹.۴۷ مترمربع
	کاربری تاسیسات شهری	۳۵۱۳۵.۵ مترمربع
	کاربری فرهنگی-هنری	۸۱۵۱.۹۷ مترمربع
کمبودهای وضع موجود شهر و حوزه نفوذ	مجموع زمین مورد نیاز برای رفع کمبودهای وضع موجود	۱۲۵۹۸۶.۹۴ مترمربع معادل ۱۲.۶ هکتار

طبقه بندی	عنوان	ویژگی های الگوی توسعه شهر تفرش تا کنون
اراضی مورد نیاز برای جمعیت اضافه شونده	جمعیت شهر در افق طرح	۱۸۳۹۸ نفر
	جمعیت اضافه شونده به شهر در افق طرح	۱۹۰۵ نفر
	جمعیت شهر و حوزه نفوذ در افق طرح	۲۰۵۸۷ نفر
	جمعیت اضافه شونده به شهر و حوزه نفوذ در افق طرح	۲۱۳۷ نفر
	سرانه زمین مورد نیاز برای جمعیت اضافه شونده (با لحاظ حداکثر استانداردهای شورای عالی شهرسازی و معماری)	۱۲۱.۹۵
	زمین مورد نیاز برای جمعیت اضافه شونده به شهر (با لحاظ حداکثر سرانه های استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری)	۲۳۲۳۱۴.۷۵ مترمربع معادل ۲۳.۲۳ هکتار
مجموع اراضی مورد نیاز برای رفع کمبودهای وضع موجود و تامین نیازهای جمعیت اضافه شونده	زمین مورد نیاز برای جمعیت اضافه شونده به شهر و حوزه نفوذ (با لحاظ حداکثر سرانه های استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری)	۲۶۰۶۰۷.۱۵ مترمربع معادل ۲۶۰.۰۶ هکتار
	زمین مورد نیاز برای رفع کمبودهای وضع موجود و تامین نیازهای جمعیت اضافه شونده (شهر)	۳۳۷۲۱۰.۲۳ مترمربع معادل ۳۳.۷ هکتار
پتانسیل های توسعه شهر	زمین مورد نیاز برای رفع کمبودهای وضع موجود و تامین نیازهای جمعیت اضافه شونده (شهر و حوزه نفوذ)	۳۸۶۵۹۴.۰۹ مترمربع معادل ۳۸.۷ هکتار
	مساحت فضاهای خالی شهر - بایر (هکتار)	۷۲.۵ هکتار
بررسی ضوابط و مقررات ملاک عمل	درصد فضاهای خالی - بایر	۱۷ درصد
	تراکم ساختمانی متوسط	۱۲۰ درصد با حدنصاب تفکیک ۲۰۰ مترمربع و حداقل عرض معبر مجاور ۱۰ متر
	تراکم ساختمانی زیاد	۱۸۰ درصد با حدنصاب تفکیک ۳۰۰ مترمربع و حداقل عرض معبر مجاور ۱۵ متر
نتیجه گیری	الگوی ضوابط تراکمی حاکم بر شهر مبتنی بر تراکم ساختمانی پایین می باشد	

گزینه اول الگوی توسعه - شهر فشرده

در این گزینه با توجه به آنکه کلیه نیازهای مسکونی و خدماتی شهر در وضع موجود و افق طرح با استفاده از پتانسیل های توسعه درون شهر تامین خواهد شد لذا هیچگونه افزایش محدوده ای پیشنهاد نمی شود و مساحت محدوده ۴۲۷ هکتار باقی می ماند. ویژگی های توسعه شهر در این الگو به شرح زیر می باشد.

- (۱) توسعه شهر تفرش در محدوده فعلی و استفاده از اراضی خالی درون محدوده
- (۲) افزایش میانگین تراکم ساختمانی شهر از ۱۰۳ درصد وضع موجود به ۱۸۰ درصد و افزایش حداکثر تراکم ساختمانی به ۲۴۰ تا ۳۶۰ درصد متناسب به مساحت قطعه و عرض معبر مجاور
- (۳) پهنه بندی تراکمی شهر و تعیین پهنه تراکمی بالا در آن

مزایای الگو

- کاهش هزینه های مربوط به تامین زیرساخت ها و افزایش بهره بری از زیر ساخت های موجود
- کاهش طول مسیرهای دسترسی و در نتیجه افزایش پیاده مداری و کاهش وابستگی به اتومبیل
- افزایش اختلاط عملکردی و کاربری و در نتیجه کمک به سرزندگی شهر
- افزایش تعاملات اجتماعی
- کاهش تهدید تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات اطراف شهر
- سهولت در مدیریت شهری در مفهوم عام (شهرداری، دستگاه های خدمات رسان و ...)
- تعریف خط محدوده شهر از سمت جنوب به طور مشخص به وسیله خیابان های شهید صدوقی و شهید بهشتی

معایب الگو

- عدم تعیین و تکلیف ساخت و سازهای خارج از محدوده
- با توجه به آنکه گرایش عمومی مبنی بر زندگی در تراکم های ساختمانی پایین تاکنون در شهر حکمفرما بوده است امکان شکل گیری برخی تعارضات اجتماعی در خصوص افزایش تراکم وجود دارد.
- به وجود آمدن مسائلی از قبیل اشرافیت و نورگیری در پهنه های تراکمی بالا
- نقشه صفحه بعد گزینه اول الگوی توسعه (شهر فشرده) را نشان می دهد.

گزینه دوم الگوی توسعه - گسترش پراکنده

در این الگو با توجه به وجود درخواست هایی در سطح محلی و همچنین پیشینه مکاتبات و پیگیری های انجام شده مبنی بر الحاق برخی از روستاهای اطراف، ساخت و سازهای خارج از محدوده و کوی اساتید مساحت محدوده به ۷۹۳ هکتار خواهد رسید. ویژگی های توسعه شهر در این الگو به شرح زیر می باشد.

- ۱) ادامه روند فعلی در توسعه آینده شهر (به لحاظ تراکمی)
- ۲) الحاق روستاهای دادرز، کوکان و آسیاب جلال به محدوده شهر (به مساحت ۵۸.۱۶ هکتار)
- ۳) الحاق کوی اساتید (به مساحت ۴۷.۱ هکتار)، محدوده دانشگاه تفرش (به مساحت ۱۵۰ هکتار)، اراضی شهرداری و ساخت و سازهای اطراف خط محدوده به محدوده شهر
- ۴) الحاق حدود ۲۴ هکتار از اراضی ضلع جنوب خیابان صدوقی و اراضی ضلع غربی بلوار ۲۲ بهمن (به عمق ۱۰۰ متر) برای احداث خانه باغ (با حداقل مساحت تفکیکی ۲۰۰۰ مترمربع)

مزایای الگو

- ساماندهی ساخت و سازهای خارج از محدوده
- ادامه روند فعلی زندگی در تراکم های پایین مبتنی بر گرایشات شکل گرفته در شهر
- حفاظت از اراضی زراعی و باغی حوزه بلافاصله شهر از طریق ساماندهی درخواست های موجود برای احداث خانه باغ ها در قالب پهنه های تعریف شده
- تعیین و تکلیف ساخت و سازهای (غیر مجاز) جنوب محور شهید صدوقی که عمدتاً نیز خانه باغ می باشند (۱۲ پلاک با میانگین مساحت ۱۱۹۰ مترمربع)

معایب الگو

- افزایش هزینه های شهرداری و دستگاه های خدمات رسان برای تامین زیر ساخت ها و خدمات رسانی به الحاقات جدید
- افزایش تهدید تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات واقع در حد فاصل بافت فعلی شهر و محدوده های الحاقی به شهر
- شکل نامناسب خط محدوده و افزایش طول محدوده و در نتیجه امکان کنترل ضعیف تر بر ساخت و سازهای حاشیه شهر
- وجود تفاوت های معنا دار در شاخص های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی بین پهنه های روستایی و شهر تفرش
- احتمال تغییر کاربری اراضی باغی و زراعی در صورت ضعف مدیریت شهری در نظارت و کنترل بر اراضی الحاقی به شهر

گزینه سوم الگوی توسعه - تقویت نقش دانشگاهی و گردشگری (مبتنی بر پتانسیل باغات) شهر

در این الگو تاکید اصلی بر نقش دانشگاهی شهر و تقویت آن از طریق فراهم کردن زمینه سکونت اساتید دانشگاه تفرش در اراضی الحاقی کوی دانشگاه می باشد همچنین دو لکه بزرگ باغی واقع در حد فاصل محلات فم و طرخوران بعنوان کاربری های ویژه باغ-تفریحی تعریف شده است . مساحت محدوده شهر در این الگو ۷۰۰ هکتار می شود و ویژگی های توسعه شهر در این الگو به شرح زیر می باشد.

- (۱) الحاق محدوده دانشگاه تفرش و کوی اساتید به محدوده شهر
- (۲) بهره گیری از پتانسیل باغات داخل محدوده و حریم شهر در تقویت نقش گردشگری شهر از طریق تعریف کاربری های باغ-پارک، تفریحی و گردشگری و خانه باغ
- (۳) الحاق محدوده کاربری جهانگردی و پذیرایی در حال احداث در ورودی شرقی شهر
- (۴) تعیین پهنه خدماتی مرتبط با نقش گردشگری و فروش محصولات باغی شهر
- (۵) (بازارچه های محلی، نمایشگاه خشکبار، برگزاری نمایش های میدانی، فروش عرقیجات و گیاهان دارویی، احداث موزه مفاخر و مشاهیر)

مزایای الگو

- بهره گیری از پتانسیل های توسعه درون محدوده شهر برای پاسخ به نیازهای جمعیت شهر و حوزه نفوذ آن و پتانسیل های توسعه شرق و شمال شرق شهر برای تقویت نقش منطقه ای و فرااستانی شهر تفرش
- حفظ باغات شهر از طریق تعریف کاربری های مناسب و سازگار با آن و افزایش سرانه فضاهای سبز تجهیز شده شهر
- فراهم کردن زمینه تبدیل شهر تفرش به قطب گردشگری در مقیاس فرااستانی
- تثبیت و تقویت نقش دانشگاهی شهر از طریق ایجاد محیط مناسب سکونت و تفریح برای اعضای هیئت علمی و خانواده ایشان
- تقویت نقش بازارگاهی شهر تفرش از طریق ایجاد نمایشگاه دائمی فروش محصولات باغی و خشکبار، عرقیجات، داروهای گیاهی، محصولات گلخانه ای و ...

معایب

- افزایش بیش از ۷۰ درصدی مساحت محدوده شهر و کاهش تراکم جمعیتی ناخالص شهر نسبت به استانداردهای شورای عالی
- افزایش هزینه های شهرداری و دستگاه های خدمات رسان برای تامین زیر ساخت ها و خدمات رسانی به الحاقات جدید در کوتاه مدت

کاربری اراضی پیشنهادی

پس از ارائه طرح در جلسات کمیته فنی و کارگروه امور زیر بنایی و دو مرتبه بازدید از شهر توسط کمیته منتخب در هر دو سطح کارشناسی و کارگروه، در نهایت با الحاق محدوده کوی اساتید مخالفت گردید و در عوض توسعه اراضی محدوده شهرک معلم برای اقدام ملی مسکن مورد تأیید قرار گرفت. جدول زیر مساحت و سرانه کاربری اراضی پیشنهادی را در طرح بازنگری نمایش می دهد.

دلایل عمده	تغییرات مساحت (مترمربع)	پیشنهادی - جمعیت: ۱۸۳۹۸ نفر			وضع موجود - جمعیت: ۱۶۴۹۳ نفر			کاربری
		سرانه کاربری (مترمربع)	سهم نسبی (درصد)	مساحت (مترمربع)	سرانه کاربری (مترمربع)	سهم نسبی (درصد)	مساحت (مترمربع)	
افزایش مساحت محدوده مسکن مهر در شمال شهرک امام	۳۴۱۳۷۶	۷۷.۰۹	۳۱.۰۶	۱,۴۱۸,۲۱۵	۶۵.۲۹	۲۵.۲۰	۱,۰۷۶,۸۴۰	مسکونی
افزایش مساحت محدوده اقدام ملی مسکن در شهرک معلم								
پتانسیل های توسعه درون شهر								
خروج کامل دانشگاه تفرش از محدوده	-۴۶۷۰۶	-۰.۰۴	-۰.۰۲	۷۴۲	۲.۸۸	۱.۱۱	۴۷,۴۴۸	آموزش تحقیقات و فناوری
	۲۷۱۳۲	۶.۰۲	۲.۴۳	۱۱۰,۸۳۰	۵.۰۷	۱.۹۶	۸۳,۶۹۸	آموزش
	۷۹۱۶۶	۱۰.۷۰	۴.۳۱	۱۹۶,۸۲۱	۷.۱۳	۲.۷۵	۱۱۷,۶۵۵	اداری و انتظامی
ناشی از تعریض و عقب نشینی شبکه معابر	-۴۶۹۷	۵.۱۲	۲.۰۶	۹۴,۲۶۱	۶.۰۰	۲.۳۲	۹۸,۹۵۸	تجاری - خدماتی
	۲۷۷۱۰	۵.۳۸	۲.۱۷	۹۸,۹۵۶	۴.۳۲	۱.۶۷	۷۱,۲۴۶	ورزشی
	۱۴۴۰۱	۲.۳۰	-۰.۹۳	۴۲,۳۱۴	۱.۶۹	-۰.۶۵	۲۷,۹۱۳	درمانی
	۳۶۶۶۷	۲.۳۰	-۰.۹۳	۴۲,۳۵۳	-۰.۳۴	-۰.۱۳	۵,۶۸۶	فرهنگی-هنری
کمبود شدید این کاربری در وضع موجود و ضرورت تامین سرانه استاندارد	۲۰۸۶۶۶	۱۴.۸۷	۵.۹۹	۲۷۳,۵۶۷	۳.۹۴	۱.۵۲	۶۴,۹۰۱	پارک و فضای سبز
	۸۰۵۶	۱.۹۱	-۰.۷۷	۳۵,۰۶۱	۱.۶۴	-۰.۶۳	۲۷,۰۰۵	مذهبی
صده این افزایش مساحت مربوط به پهنه پیشنهادی برای کاربری هایی نظیر نمایشگاه های فروش، ترمینال مسافری، میدان میوه و تره بار و ... می باشد	۸۱۸۱۵	۵.۰۶	۲.۰۴	۹۳,۱۵۳	-۰.۶۹	-۰.۲۷	۱۱,۳۳۷	تجهیزات شهری
	۵۲۴۸۵	۲.۹۵	۱.۱۹	۵۴,۲۴۹	-۰.۱۱	-۰.۰۴	۱,۷۶۴	تاسیسات شهری
صده آن مربوط به احداث شبکه معابر جدید و تعریض ها می باشد	۲۷۶۹۶۴	۷۱.۸۰	۲۸.۹۳	۱,۳۲۰,۹۵۷	۶۳.۳۰	۲۴.۴۴	۱,۰۴۳,۹۹۳	حمل و نقل و انبارداری
بخش صده ای از تامین مساحت کاربری پارک و فضای سبز از این اراضی صورت گرفته است	-۱۴۳۳۶۱	۲۹.۲۹	۱۱.۸۰	۵۳۸,۸۶۷	۴۱.۳۰	۱۵.۹۴	۶۸۱,۲۲۸	باغات و کشاورزی
	۱۴۶۵۱	۱.۰۷	-۰.۴۳	۱۹,۷۴۸	-۰.۳۱	-۰.۱۲	۵,۰۹۷	میراث تاریخی
طبق استاندارد های مصوب شورای عالی سرانه استاندارد این کاربری زیر ۰.۲ مترمربع می باشد که در تفرش حدود ۱۰ برابر استاندارد لحاظ شده است و علاوه بر آن اراضی واگذار شده توسط راه و شهرسازی برای کاربری جهانگردی و پذیرایی به مساحت ۲۸ هکتار در خارج از محدوده و داخل حریم شهر قرار گرفت.	۲۵۹۴۸	۱.۹۸	-۰.۸۰	۳۶,۵۱۰	-۰.۶۴	-۰.۲۵	۱۰,۵۶۲	تفریحی و توریستی
	-۲۳۱۷	-۰.۲۶	-۰.۱۱	۴,۸۱۱	-۰.۴۳	-۰.۱۷	۷,۱۲۸	صنعتی
	-۱۱۷۵۵	۵.۵۲	۲.۲۲	۱۰۱,۵۶۰	۶.۸۷	۲.۶۵	۱۱۳,۳۱۵	باغ مسکونی
	-۱۸۳۴	-۰.۰۰	-۰.۰۰	۰	-۰.۱۱	-۰.۰۴	۱,۸۳۴	دامداری
	۰	۱.۱۵	-۰.۴۶	۲۱,۰۷۷	۱.۲۸	-۰.۴۹	۲۱,۰۷۷	گورستان
	-۷۲۵۱۷۶	-۰.۰۰	-۰.۰۰	۰	۴۳.۹۷	۱۶.۹۷	۷۲۵,۱۷۶	بایر
اصلاح دقیق حد بستر رودخانه بعد از دریافت پاسخ استعلام از آب منطقه ای	۶۶۲۳	۱.۹۲	-۰.۷۷	۳۵,۲۴۶	۱.۷۴	-۰.۶۷	۲۸,۶۲۴	رودخانه و مسیل
مربوط به رودخانه تفرش و کانال لادریه	۲۶۷۸۷	۱.۴۶	-۰.۵۹	۲۶,۷۸۷	-۰.۰۰	-۰.۰۰	۰	حریم
مجموع	۲۹۳,۶۰۰	۲۴۸	۱۰۰	۴,۵۶۶,۰۸۴	۲۵۹.۰۵	۱۰۰.۰۰	۴,۲۷۲,۴۸۴	

نقشه کاربری اراضی پیشنهادی - در قطع a³

غیر مصوب - غیر قابل استناد